

## **Kompakte Bürofläche in Klagenfurt - Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 7278/42483**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gabelsbergerstraße 32
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	23,20 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaltmiete (netto)	324,80 €
Kaltmiete	373,58 €
Betriebskosten:	48,78 €
USt.:	74,72 €

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilienervice Kärnten

ImmoPro Immobilien GmbH  
Italiener Straße 2  
9500 Villach

T +43 316377772062

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Vermietung gelangt diese **Gewerbefläche** mit einer Nutzfläche von **23,2 m²** im **Erdgeschoss**.

### Aufteilung:

Praktisches 1-Zimmer-Büro.

Beheizt wird mittels **Fernwärme**. Die Kosten für die Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet und sind in der angegebenen Mietzinsauflistung **nicht** enthalten.

Der Mietvertrag wird **unbefristet** abgegeben. Es wird ein **Kündungsverzicht von 1 Jahr** und einer darauf folgenden **3 monatigen Kündigungsfrist** vereinbart.

Es fällt eine **Kaution von € 1.400,-** an.

Der Bestand steht **ab 01.09.2025** zur Verfügung!

Die angegebenen Werte für den Energieausweis sind Referenzwerte. Der Energieausweis wird nachgereicht.

**Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie mir gerne eine Anfrage schicken.**

***Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Anliegen während meiner Dienstzeiten von Mittwoch bis Freitag zu bearbeiten.***

**Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <300m

Krankenhaus <975m

Klinik <275m

**Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <725m

Universität <225m

Höhere Schule <800m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <600m

**Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <275m

Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <3.600m

Bahnhof <225m

Flughafen <3.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap